

5553

UCHWAŁA Nr 213/XII/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 3 lipca 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Pracka – Zawady.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 166/X/99 z dnia 26 maja 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Pracka Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała co następuje:

A. Ustalenia formalne

Podstawy prawne sporządzania planu

§ 1.

- Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43 z dnia 16 września 1997r. z póź. zmianami),
- Perspektywiczny Plan Zagospodarowania Przestrzennego województwa Mazowieckiego, zatwierdzony uchwałą nr 39 Rady Narodowej m. st. Warszawy, z dnia 29 maja 1978r.
- Perspektywiczny Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno zatwierdzony uchwałą nr 115/86 Rady Narodowej Gminy Piaseczno z dnia 24 marca 1986r.
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991r. (Dz.U. Nr 99, poz. 1079 ze zm.) art. 47a, 47b, 47d.
- Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001r. Nr 100, poz. 1085, art. 72, 73)
- Przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78).

Obszar opracowania

§ 2.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Pracka zwany dalej planem:

- Plan obejmuje obszar o powierzchni 17ha którego granice wyznaczają:
- od północy i wschodu granica ochrony lasu (100m od granicy lasu)
- od południa granica pomiędzy Wólką Pracą – Zawady, a wsią Złotokłós
- od zachodu rów melioracyjny.

Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Czas działania planu

§ 3.

Plan określa się jako perspektywiczny.

Przedmiot planu

§ 4.

Przedmiotem planu jest osiedle we wsi Wólka Pracka (jej południowa część –Zawady), położony w gminie Piaseczno w woj. Mazowieckim. Jest to teren należący do jednostki strukturalnej D18 R ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, zatwierdzonego w 1986 roku.

W planie przekształca się go na zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami podstawowymi z dopuszczeniem usług komercyjnych nieuciążliwych (handel, gastronomia, itp.) i tereny rekreacyjne w skali osiedla.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- Przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- Linii rozgraniczających obszary o różnych funkcjach;
- Linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- Terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny;

- Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury;
- Zasad obsługi obszarów w zakresie komunikacji kołowej i pieszej;
- Zasad gospodarki odpadami komunalnymi;
- Terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych ujęć wody i strefy;
- Przebiegu liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz ze strefami ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych WN i SN;
- granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów określonych poprzez:
 - minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych;
 - gabaryty obiektów w tym minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, dominanty architektoniczne i akcenty plastyczne, bramy, prześwity, podcienia;
 - linie zabudowy;
 - lokalizację programu użytku publicznego;
 - zasady podziału terenu na działki inwestycyjne;
 - adaptację lub likwidację istniejącego zainwestowania;
 - tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

Rola planu

§ 5.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie przeznaczenia terenów dla celów publicznych – komunikacji, usług i rekreacji oraz funkcji technicznych.

Ochrona interesów i praw prywatnych właścicieli i użytkowników nieruchomości na obszarze planu w sposób pozwalający spełnić jak najwięcej potrzeb indywidualnych z zachowaniem prawa innych osób do korzystania z przestrzeni, środowiska naturalnego, istniejącej i przyszłej zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

Umożliwienie prowadzenia polityki gminy w zakresie ładu przestrzennego w sposób sprzyjający takiemu kształtowaniu zabudowy, ulic, placów, aby zachować, chronić i rozwijać lokalne wartości środowiska naturalnego i kulturowego.

Cele planu

§ 6.

Celem planu jest:

- określenie osiedla jako całości i wskazanie jego przestrzennego rozwoju z uwzględnieniem wszystkich dziedzin, a w szczególności gospodarczej, ekonomicznej i kulturowej,
- określenie zasad porządkujących prowadzenie polityki przestrzennej i gospodarczej,
- określenie preferencji funkcjonalnych i przestrzennych,
- zagwarantowanie nienaruszalności dóbr podlegających ochronie prawnej.

Zakres stanowienia planu

§ 7.

Plan stanowi:

- podstawę prawną i merytoryczną do sporządzania planów realizacyjnych,
- podstawę prawną wydawania decyzji administracyjnych, dotyczących przeznaczeń i sposobów użytkowania gruntów, a w szczególności decyzji:
 - o ustaleniu lokalizacji inwestycji,
 - o zatwierdzeniu planu realizacyjnego,
 - o pozwoleniu na budowę,
 - o zmianie sposobu wykorzystania gruntów,
 - dotyczących gospodarki gruntami.
- Źródło informacji o możliwości i warunkach prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze osiedla oraz potrzebach osiedla w zakresie jego podstawowych funkcji.

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

§ 8.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z legendą ustalającą sposób zapisu graficznego ustaleń planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania; istniejące i projektowane obowiązujące.
- b) Linie zabudowy nieprzekraczalne
- c) Oznaczenia zabudowy istniejącej: do zachowania, do likwidacji
- d) Oznaczenia zabudowy projektowanej dotyczące sposobu jej zagospodarowania
- e) Oznaczenie funkcji terenów
- f) Określenie minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych (w procentach)
- g) Określenie minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy (w metrach)
- h) Klasyfikacja funkcjonalna ulic
- i) Oznaczenie drzew do bezwzględnego zachowania
- j) Oznaczenie stref stanowisk archeologicznych
- k) Oznaczenie liniowe stref związanych z ochroną rowów melioracyjnych.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:

- a) Granica terenu objętego planem
- b) Oznaczenie literowo-cyfrowe poszczególnych kwartałów, ulic
- c) Powierzchnia terenu w ha (zawarta w tabelce)
- d) Numery policyjne budynków
- e) Nazwy ulic istniejące
- f) Granice zieleni wysokiej istniejącej
- g) Postulowane linie podziałów własnościowych, przy realizacji planu dopuszcza się wprowadzenie innych podziałów zgodnych z ustaleniami planu
- h) Linie elektroenergetyczne napowietrzne wraz ze strefą.

5. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenie geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno-wysokościowej na której wykonany został rysunek planu.

Określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9.

Decyzje administracyjne ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, należy wydawać z uwzględnieniem przepisów i zasad zawartych w ustaleniach dla terenów oraz stref funkcjonalnych (rozdział Ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem odnoszących się do przedmiotu decyzji ustaleń dla terenów komunikacji i zasad obsługi inżynierskiej (część B i C) oraz ograniczeń i nakazów w zakresie zagospodarowania terenu, zabudowy i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego (zawartych w rozdziale B – ustalenia ogólne).

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

§ 10.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Piaseczno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. „O Zagospodarowaniu Przestrzennym” (Dz.U. Nr 89, poz. 415) wraz z późniejszymi zmianami;
4. Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (Art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego);
5. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
6. Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
8. Usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane miejsca lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu służące do

działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

9. Zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną o charakterze ekstensywnym (dopuszcza się jedynie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą) do wysokości dwóch kondygnacji (z nieprzekraczalną maksymalną wysokością kalenicy 9m) z drugą kondygnacją w użytkowym poddaszu, o ile przepisy tej uchwały nie stanowią inaczej;
10. Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb terenu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

B. Ustalenia ogólne

Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalnej

§ 11.

1. Plan ustala podział osiedla na typy obszarów o dominujących funkcjach, wynikających z obecnego planowanego rodzaju zagospodarowania.

Obszary MN - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie usług podstawowych pod warunkiem ich nieuciążliwości.

Obszary MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie preferuje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem w wyznaczonych rejonach usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem ich nieuciążliwości oraz w ograniczonym zakresie usług komercyjnych nieuciążliwych (handel, gastronomia, itp.).

Obszary R - tereny produkcji rolnej, które nie podlegają zmianie sposobu użytkowania.

Obszary K - tereny ulic przeznaczone dla komunikacji kołowej i prowadzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunkach planu KU:

z podziałem na drogi lokalne - KUL, dojazdowe - KUD, dojazdy - KD, ciągi pieszo jezdne - KPJ

Dla każdego obszaru funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi, plan określa:

- szczegółowe ustalenia funkcjonalne
 - uwarunkowania i ograniczenia wynikające z ustaleń ogólnych dla obszaru planu
 - w niektórych przypadkach - ograniczenia wynikające z uwarunkowań danego terenu.
2. Rejony lokalizacji usług

a) plan ustala główną koncentrację obiektów i urządzeń usługowych z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, łączności, funkcji usługowo - biurowych w części centralnej terenu - w kwartałach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą ulicą Zawadzka, oznaczoną w planie jako 1 KUL. Usługi towarzyszące muszą mieć zachowaną co najmniej 70% powierzchnię biologicznie czynną w obrębie każdej działki.

3. Mieszkalnictwo

a) plan ustala jednorodzinny ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej (dopuszcza się jedynie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą), z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,

b) wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejszą niż 1300 m² z wyłączeniem istniejących i adaptowanych

c) plan zaleca obowiązek bilansowania programu mieszkaniowego w skali jednostki strukturalnej Gminy z odpowiednim programem usług, zdrowia i rekreacji I stopnia.

d) W przypadku wtórnej parcelacji dopuszcza się możliwość zrobienia ciągu pieszego do jednej działki o szerokości 6 metrów, zakończonego zawrotką

Ustalenia w zakresie struktury przestrzennej

§ 12.

Wysokość zabudowy

- a) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan ustala wysokość zabudowy na całym terenie na minimum 1 kondygnację z wysokim dachem - min. 5m do maksimum 2 kondygnacje z wysokim dachem - max. 11m

wysokość liczona jest od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do górnej płaszczyzny stropodachu (wraz z izolacją cieplną) nad najwyższą kondygnacją użytkową

lub do kalenicy (nie wliczając w to anten, masztów i kominów).

- b) Plan w większości adaptuje istniejącą zabudowę w rejonie ul. Zawadzkiej,
- c) Plan wskazuje do docelowego wyburzenia, celem umożliwienia nowego zainwestowania, zabudowę o złym stanie technicznym i braku walorów architektonicznych (wskazanie wyburzeń zawarto w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu).

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 13.

Plan ustala:

- a) Podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru, zasadom ochrony przyrody wynikającym z położenia na terenie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu poprzez:

- Zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń mogących wywołać uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko,
- Zakaz lokalizacji i eksploatacji obiektów technicznych nie związanych z obsługą mieszkańców Wólki Prackiej,
- Zakaz lokalizacji nowych uciążliwych obiektów produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa (fermy, szklarnie, hurtownie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin itp.)
- Zakaz lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej,
- Nakaz utrzymania wielkości działki nie mniejszej niż 1300 m², z udziałem 70 % terenów biologicznie czynnych w ich obrębie (z wyjątkiem działek adaptowanych)
- Nakaz utrzymania drzew lub ich skupisk oraz zadrzewień o charakterze leśnym, obsadzeń dróg i rowów zielenią śródpolną
- Nakaz utrzymania istniejących warunków wodnych i siedliskowych
- Zakaz krycia papą ze względu na niebezpieczeństwo wymycia przez wody opadowe szkodliwych substancji i przedostania się ich do gruntu, wód opadowych i wgłębnych

- b) Podporządkowanie rozwiązań funkcjonalnych i rozwiązań infrastruktury technicznej ochronie wód i powietrza poprzez:

- Nakaz poprzedzenia pełnej realizacji zabudowy terenu, rozbudową sieci wodociągowej oraz równoległym uzbrojeniem w sieć kanalizacyjną.

- Zakaz lokalizowania kotłowni opalanych węglem
- Nakaz wykonywania prac związanych z uzbrojeniem terenu w sposób nie naruszający stosunków wodnych (w miarę możliwości w płytkich wykopach)
- Obowiązek udokumentowania przyszłego wywozu śmieci przed zasiedleniem.

- c) W stosunku do stanowiska archeologicznego nr 61 – 65/39, objętego ochroną konserwatorską plan ustala:

- Obowiązek ustalania przez Zarząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) – wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu)
- Realizację planowanych i uzgodnionych działań inwestycyjnych, uzależniona się od przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających zamierzone inwestycje i zmiany w użytkowaniu terenu,
- Na terenach niezabudowanych, używanych rolniczo na dzień uchwalenia niniejszego planu – ustala się minimalną powierzchnię badań wykopaliskowych (w jednym sezonie badawczym) – na 1500m².
- Do czasu przeprowadzenia w/w badań archeologicznych na tym terenie, w opisany powyżej sposób – ustala się zakaz zmiany użytkowania terenów- tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, zw. z uzbrojeniem terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, grodzenia działek oraz prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż 30cm poniżej istniejącego poziomu gruntu.
- W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na nr ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

Komunikacja

§ 14.

Ustala się przebiegi ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:

- a) Lokalne o szerokości jezdni 6,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 12m (1KUL – ul. Zawadzka), (gminne),

- b) Ulice dojazdowe o szerokości jezdni 5,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 10m (1KUD, 6KUD, 7KUD, 8KUD, 9KUD, 10KUD, 11KUD, 13KUD), (gminne),
- c) Ciągi pieszo jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających 6m
1. Plan ustala ulicę Zawadzką jako lokalną.
 2. Plan ustala przebiegi ulic obsługujących obszar oraz ich hierarchię na:
 - ulice dojazdowe
 - ciągi pieszo jezdne
 3. Plan ustala zasady przekroju poprzecznego ulic tj. szerokości jezdni i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i tabelą ustaleń szczegółowych.
 4. Plan ustala pięciometrową strefę ogólnego dostępu po wschodniej stronie kanału, który wyznacza zachodnią granicę planu.
 5. Plan ustala zasadę bilansowania miejsc parkingowych na terenie własnym każdej inwestycji.
 6. Dopuszcza się parkowanie przy ulicach o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m.

Infrastruktura techniczna

§ 15.

1.1. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę

- Ustala się zaopatrzenie Zawad w wodę z realizowanego wodociągu grupowego „Złotokłos”
- Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem)

1.2. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

- Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią ścieków „O-IV Złotokłos” na gruntach wsi Runów, ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rzeki Jeziorki. (wg. „Koncepcji programowej skanalizowania miasta i gminy Piaseczno” autorstwa Biura Projektów CEWOK)
- Na terenie Zawad (poza terenem planu) przewiduje się lokalizację przepompowni, do której będą odprowadzane ścieki kolektorem zbiorczym (główny kolektor zbiorczy zlokalizowany będzie w ul. Zawadzkiej), a

następnie przepompowywane do oczyszczalni ścieków.

- Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się układ kanalizacji sanitarnej Piaseczna. Transport ścieków ze zlewni odbywać się będzie w układzie pompowym.
- Ustala się zakaz odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu. Realizacja osiedla poprzedzona musi być budową sieci kanalizacyjnej.
- Kanały sanitarne należy sytuować możliwie najpłycej w stosunku do poziomu terenu.
- Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia terenów utwardzonych w Zawadach.

1.3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło

- Ustala się wsi Wólka Pracka – Zawady w oparciu o źródła lokalne, bez wprowadzenia systemu zdalczego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.
- Za wyjątkiem paliwa stałego, nie wyklucza się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu, pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu.

Warunki techniczne zasilania wsi pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

1.4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz

- Ustala się zasadę gazyfikacji Zawad gazem średnioprężnym z sieci zasilanej ze stacji gazowej red. Pomiarowej I st. „Wola Mrokwiska”
- Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo - gospodarcze jak i cele grzewcze.

1.5. Ustalenia dla sieci elektroenergetycznej

- Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
- Adaptuje się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV
- Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności, przez modernizację i rozbudowę urządzeń sieci SN i NN.

- Lokalizacje szczegółowe nowych obiektów kubaturowych elektroenergetyki, tj. stacji trafo 15/0,4 kV odnosi się do planów realizacyjnych.

1.6. Ustalenia dla telekomunikacji

- Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaszeczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
- Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

1.7. Ustalenia w zakresie usuwania odpadów

- Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
- Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

Zasady lokalizowania ogrodzeń

§ 16.

Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

Ogrodzenia od strony ulic powinny spełniać następujące warunki:

- maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2m od poziomu terenu
- ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub działki, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki maksimum 1m
- ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości max 60cm powyżej poziomu terenu.

C. Ustalenia szczegółowe

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dla terenów

§ 17.

Dla terenu 1 MN/U plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług podstawowych

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6

Dla terenu 2 MN/U plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług podstawowych

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6

Dla terenu 3 MN/U plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług podstawowych

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6

Dla terenu 4 MN plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic, od wschodu pokrywają się z granicą planu

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6

Dla terenu 5 MN/U plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług podstawowych

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic, od wschodu pokrywają się z granicą planu

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6

Dla terenu 6 MN/U plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług podstawowych

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic, od zachodu odsunięta o 20m od zachodniej granicy rowu melioracyjnego

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- od zachodniej strony plan ustala 5 metrową strefę ogólnodostępną, biegnącą wzdłuż rowu melioracyjnego
- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6

Dla terenu 7 R plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – nie zmienia się, teren pozostaje rolnym

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- zabudowa może przekształceniu jednak musi być od zachodu odsunięta o 20m od zachodniej granicy rowu melioracyjnego

3. Inne ustalenia:

- od zachodniej strony plan ustala 5 metrową strefę ogólnodostępną, biegnącą wzdłuż rowu melioracyjnego

Dla terenu 8 MN plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m

- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic, od zachodu odsunięta o 20m od zachodniej granicy rowu melioracyjnego

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- od zachodniej strony plan ustala 5 metrową strefę ogólnodostępną, biegnącą wzdłuż rowu melioracyjnego
- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6

Dla terenu 9 MN/U plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług podstawowych

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt6
- wschodnia część kwartału znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego nr 61 – 65/39, objętego ochroną konserwatorską wobec którego plan ustala obowiązek ustalania przez Zarząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu) jak w rozdz. B pkt 3

Dla terenu 10 MN plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- w zachodniej części kwartału znajduje się wartościowa grupa drzew do bezwzględnego zachowania
- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6
- wschodnia część kwartału znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego nr 61 – 65/39, objętego ochroną konserwatorską wobec którego plan ustala obowiązek ustalania przez Zarząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu) jak w rozdz. B pkt 3

Dla terenu 11 MN plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 11m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B pkt 6
- wschodnia część kwartału znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego nr 61 – 65/39, objętego ochroną konserwatorską wobec którego plan ustala obowiązek ustanowienia przez Zarząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowa-

nia terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu) jak w rozdz. B pkt 3

Ustalenia komunikacyjne.

§ 18.

Lp.	Przeznaczenie terenu	nazwa terenu – oznaczenie w planie	funkcja	szerokość w liniach rozgraniczających (m)	nazwa ulicy	szerokość jezdni (m)
1	2	3	4	5	6	7
1.	droga gminna	1KUL	ulica lokalna L	12,0	ul. Zawadzka	6,0
2.	droga gminna	6KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
3.	droga gminna	7KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
4.	droga gminna	8KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
5.	droga gminna	9KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
6.	droga gminna	10KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
7.	droga gminna	11KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
8.	droga gminna	13KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
9.	droga prywatna	-	ciągi pieszo jezdne KPJ	6,0	-	-

D.Ustalenia końcowe

§ 19.

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku symbolem MN i MN/U, dotyczących terenów mieszkaniowych oraz mieszkaniowo - usługowych, dotychczas będących w użytkowaniu rolnym.
2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości ustala się dla terenów mieszkaniowych MN i mieszkaniowo - usługowych MN/U – w wysokości 20% od wzrostu.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 21.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piaseczno oraz w Zawadach w sposób zwyczajowo przyjęty.

§ 22.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejście w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Józef Wierchowski

